

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ EUREX VARA

registrikood: 11324361

tänava/talu nimi, Estonia pst 7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6164120

faks: +372 6164129

e-posti aadress: vara@eurex.ee

veebilehe aadress: www.eurex.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Varud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 10 Kasutusrent	15
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Võlad tarnijatele	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	20

Tegevusaruanne

31. DETSEMBRIL 2012 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

OÜ Eurex Vara on asutatud eesmärgiga hallata emaettevõttega seotud vara.

OÜ Eurex Vara müügitulu oli 2012. aastal 120 244 eurot, millest enamuse moodustas üüritulu. Võrreldes eelmise aastaga vähenes üüritulu kinnisvaralt 39%, kuna OÜ Eurex CS vahetas asukohta ja lõpetas üürilepingu. Nii OÜ Eurex Vara kui emaettevõtte AS Eurex Capital on käesoleva aruande kinnitamise hetkeks kolinud ja üürileping Tallinnas, Estonia pst 7 on lõpetatud. Suure tõenäosusega väheneb OÜ Eurex Vara müügitulu kinnisvara üürimisest 2013. aastal märgatavalt või lõpetatakse vastav tegevus sootuks.

2012. aastal ostis OÜ Eurex Vara finantsarvestuse tarkvara, mida plaanitakse grupi ettevõtetele 2013. aastal rentima hakata. Tarkvara rentimine peaks järgnevatel aastatel kujunema ettevõtte põhiliseks tuluallikaks.

Lõppenud majandusaasta kasumiks kujunes 13 754 eurot.

Ettevõtte rahavoog on positiivne, mille arvelt plaanitakse tulevikus vähendada kohustusi.

2012. aastal töötas ettevõttes üks juhatuse liige, aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal muutus ettevõtte juriidiline aadress. Uueks aadressiks on Tornimäe 5, Tallinn. Muid olulisi sündmusi ei ole toimunud.

Mihkel Rõuk, juhataja _____ 30.04.2013

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta kohta.

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Eurex Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
- Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Eurex Vara varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Eurex Vara seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise päeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.
- Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 30.04.2013
- Juhatus hinnangul on OÜ Eurex Vara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2013

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 165	21 524	2
Nõuded ja ettemaksed	102 604	94 632	3
Varud	4 152	4 152	7
Kokku käibevara	121 921	120 308	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	81 845	76 799	8
Immateriaalne põhivara	107 993	8 333	9
Kokku põhivara	189 838	85 132	
Kokku varad	311 759	205 440	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	193 375	137 975	11
Võlad ja ettemaksed	11 465	10 300	12
Kokku lühiajalised kohustused	204 840	148 275	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	106 000	70 000	11
Kokku pikaajalised kohustused	106 000	70 000	
Kokku kohustused	310 840	218 275	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 490	50 490	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-63 325	-121 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 754	58 013	
Kokku omakapital	919	-12 835	
Kokku kohustused ja omakapital	311 759	205 440	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	120 244	197 247	15
Muud äritulud	0	1 255	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 866	-67 331	17
Mitmesugused tegevuskulud	-112 204	-119 572	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 659	-22 996	
Äri kasum (kahjum)	-52 485	-11 397	
Finantstulud ja -kulud	66 239	69 410	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 754	58 013	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 754	58 013	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-52 485	-11 397	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 659	22 996	8.9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 255	
Kokku korrigeerimised	13 659	21 741	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 482	73 580	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	83 914	-15 208	
Kokku rahavood äritegevusest	29 606	68 716	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-118 365	-8 811	8.9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	15 956	
Antud laenud	-9 000	-70 000	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-127 365	-62 855	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	91 400	118 900	11
Saadud laenude tagasimaksed	0	-101 500	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-7 696	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	91 400	9 704	
Kokku rahavood	-6 359	15 565	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 524	5 959	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 359	15 565	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 165	21 524	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	50 490	-121 338	-70 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)		58 013	58 013
31.12.2011	50 490	-63 325	-12 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)		13 754	13 754
31.12.2012	50 490	-49 571	919

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Eurex Vara 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

OÜ Eurex Vara ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema osad kuuluvad Eestis registreeritud emaettevõttele AS Eurex Capital, kes on seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2012. aastal arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitusviisi ei ole muudetud.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veoning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO (kaalutud keskmise soetusmaksumuse; individuaalse hindamise) meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 30% aastas
- Arvutustehnika 30% aastas
- Transpordivahendid 12% aastas
- Majandusinventar 12% aastas

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikele eluale.

Müügiotool põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotool põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotool põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid 4-20 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara

vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega

seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule reservkapital moodustatakse iga aastastest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	15 164	13 816
Arvelduskontod	1	7 708
Kokku raha	15 165	21 524

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 008	12 008			4
Ostjatelt laekumata arved	7 995	7 995			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	4 013	4 013			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 596	11 596			5
Muud nõuded	79 000	79 000			6
Laenunõuded	79 000	79 000			
Kokku nõuded ja ettemaksed	102 604	102 604			

	31.12.2011	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 936	18 936			4
Ostjatelt laekumata arved	13 276	13 276			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5 660	5 660			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 696	5 696			5
Muud nõuded	70 000	70 000			6
Laenunõuded	70 000	70 000			
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 632	94 632			

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	7 995	13 276	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	4 013	5 660	3
Kokku nõuded ostjate vastu	12 008	18 936	
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	5 660	3 100	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 647	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	2 560	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	4 013	5 660	

2012. a. Eurex Vara OÜ on esitanud tehingu tulemusena nõude summas 4013 eurot, mille laekumist saab tunnistada ebatõenäoliseks järgmisel 1. a. perioodil.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	11 596	5 696
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 596	5 696

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	79 000	79 000			5-14%	EUR	2013	20
Kokku muud nõuded	79 000	79 000						
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	70 000	70 000			5-14%	EUR	2012	20
Kokku muud nõuded	70 000	70 000						

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	4 152	4 152	17
Kokku varud	4 152	4 152	

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010							
Soetusmaksumus	47 934	80 152	15 106	168	95 426	2 601	145 961
Akumuleeritud kulum	0	-26 255	-5 606	-25	-31 886	-56	-31 942
Jääkmaksumus	47 934	53 897	9 500	143	63 540	2 545	114 019
Ostud ja parendused						478	478
Amortisatsioonikulu		-20 947	-1 687	-50	-22 684	-312	-22 996
Müügid		-14 702			-14 702		-14 702
31.12.2011							
Soetusmaksumus	47 934	25 250	15 106	168	40 524	3 079	91 537
Akumuleeritud kulum	0	-7 002	-7 293	-75	-14 370	-368	-14 738
Jääkmaksumus	47 934	18 248	7 813	93	26 154	2 711	76 799
Ostud ja parendused		10 764	733		11 497		11 497
Amortisatsioonikulu		-5 105	-968	-28	-6 101	-323	-6 424
Muud muutused		116	-124		-8	-19	-27
31.12.2012							
Soetusmaksumus	47 934	36 014	15 839	168	52 021	3 079	103 034
Akumuleeritud kulum	0	-11 991	-8 385	-103	-20 479	-710	-21 189
Jääkmaksumus	47 934	24 023	7 454	65	31 542	2 369	81 845

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	14 702
Transpordivahendid	0	14 702
Kokku	0	14 702

Materiaalne põhivara (maa) on emaettevõtte poolt tehtud sissemakse Eurex Vara OÜ osakapitali. Materiaalne põhivara (maa) on arvele võetud tema soetusmaksumuses, millelt ei arvestata amortisatsiooni.

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	8 333	8 333
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	8 333	8 333
Ostud ja parendused	106 867	106 867
Amortisatsioonikulu	-7 207	-7 207
31.12.2012		
Soetusmaksumus	115 200	115 200
Akumuleeritud kulum	-7 207	-7 207
Jääkmaksumus	107 993	107 993

Immateriaalne põhivara on 2011 - 2012 a.a. soetatud tarkvara litsentsid.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	24 699	16 015
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	14 402	11 109
1-5 aasta jooksul	14 493	14 229
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Masinad ja seadmed	214 564	201 034
Kokku	214 564	201 034

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	36 148	44 465
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	25 114	28 028
1-5 aasta jooksul	49 178	52 914

2007 - 2012 a. a. soetatud kasutusrendiga sõiduautode vara maksumus on 214 564 eurot. Intresse perioodil 01.01.2012 – 31.12.2016 on tasuda 12 041 eurot. 2012 aastal on tasutud intresse 5650 krooni. Intress muutuv euribori muutuste tõttu.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustus emattevõttele	154 494	154 494			5	EUR	2013	20
Muud lühiajalised laenukohustused	38 881	38 881			0-5	EUR	2013	20
Lühiajalised laenud kokku	193 375	193 375						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenukohustused	106 000		106 000		6-8	EUR	2013	
Pikaajalised laenud kokku	106 000		106 000					
Laenukohustused kokku	299 375	193 375	106 000					
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustus emattevõttele	99 094	99 094			5	EUR	2012	20
Muud lühiajalised laenukohustused	38 881	38 881			5	EUR	2012	20
Lühiajalised laenud kokku	137 975	137 975						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenukohustused	70 000		70 000		6	EUR	2013	
Pikaajalised laenud kokku	70 000		70 000					
Laenukohustused kokku	207 975	137 975	70 000					

Emattevõtelt ja omanikult saadud laenude intressimäär on 0-5%, ettevõtelt saadud laenude intressimäär on 6-8%, alusvaluuta on euro, laenude tagasimaksetähtaeg saabub 2013 aasta.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 465	11 465			13
Kokku võlad ja ettemaksed	11 465	11 465			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 300	10 300			13
Kokku võlad ja ettemaksed	10 300	10 300			

Võlad ja ettemaksed koosnevad kohustustest, mille maksetähtaeg seisuga 31.12.2012 ei ole veel saabunud.

Lisa 13 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 465	10 300	12
Kokku võlad tarnijatele	11 465	10 300	

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	50 490	50 490
Osade arv (tk)	1	1

Osakapitali suurus on 50 490 eurot, registreeritud registriosakonnas 25.03.2010.

Tegevusaruandes on kirjeldatud kavandatavaid tegevusi omakapitali taastamiseks.

Omanikele dividendidena väljamakseid ei ole tehtud.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 244	197 247
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 244	197 247
Kokku müügitulu	120 244	197 247
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenustemüük(EMTAKkood68329)	50 717	131 423
Kasutusrenditululisa9,(EMTAKkood68329)	69 527	65 824
Kokku müügitulu	120 244	197 247

EMTAK kood „Muu kinnisvarahaldus” 68329

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	1 255
Muud äritulud	0	0
Kokku muud äritulud	0	1 255

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Kasutusrendikulud	46 866	67 331
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	46 866	67 331

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	90 761	96 800
Energia	12 133	7 848
Elektrienergia	5 664	4 238
Soojusenergia	6 469	3 610
Mitmesugused tegevuskulud	9 310	14 924
Kokku mitmesugused tegevuskulud	112 204	119 572

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	82 749	77 002
Intressikulud	-16 510	0
Kokku finantstulud ja -kulud	66 239	77 002

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Eurex Capital AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Eurex Capital AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	79 000	154 494	70 000	99 094

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
 - Tütar- ja sidusettevõtted;
 - Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
 - Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
- Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatajale tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Eurex Vara OÜ emaettevõtjaks on Eurex Capital AS.

31.12.2012 31.12.2011

Laenu nõuded emaettevõttele (Lisa 6) 79 000 70 000

Laenu kohustus emaettevõttele (Lisa 12) 154 494 99 094

Muud lühilaenukohustused osanikule (Lisa 12) 38 881 38 881

Kokku lühiajalised kohustused 193 375 137 975

OÜ Eurex Vara on aruandeaastal andnud emaettevõttele laenu intressiga 10 % kuus, ning saanud emaettevõttelt lühiajalist laenu, mille laenu lõplik tagasimakse tähtaeg on 30.11.2013. Laenu on saadud intressimääraga 5% aastas, 2012. a. tasuti emaettevõttele intresse summas 5 965 eurot.

Info laenu kohta on avalikustatud lisades 6 ja 11.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte majandustegevuse jätkuvust tõendab OÜ Eurex Vara kui rendileandja pikaajalistest (üle aastase kestvusega) kasutusrendilepingutest saadav tulu järgnevatel perioodidel. Renditulu järgmiste perioodide mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest jaguneb alljärgnevalt:

31.12.2012 31.12.2011

Järgmiste perioodide renditulu mitte-

katkestatavatest kasutusrendilepingutest: 44 790 25 338

s.h. kuni 1 aasta 15 891 11 109

s.h. 1 kuni 5 aastat 28 895 14 229

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

Seisuga 31. detsember 2012 oli ettevõtte omakapitali suurus 919 eurot. Juhtkonna hinnangul ei tekita omakapital suurus ettevõttele majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused ning juba käesoleva aruande kinnitamise hetkel on ettevõtte omakapital positiivne ja vastab Äriseadustiku nõuetele. Emaettevõtte on kinnitanud valmisolekut majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2013

OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL RÕUK	Juhatuse liige	29.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-63 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 754
Kokku	-49 571
Katmine	
Tulevaste perioodide kasum	13 754
Kokku	13 754

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	120244	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Eurex Capital	10543836	Estonia pst 7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	50490 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6164120
Faks	+372 6164129
E-posti aadress	vara@eurex.ee
Veebilehe aadress	www.eurex.ee